



## 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址（Add）：北京市西城区阜外大街1号四川大厦东座15层  
F15, Sichuan Building East, No.1 Fu Wai Da Jie, Xicheng District, Beijing, China  
电话（Tel）：010-68364878 传真（Fax）：010-68364875

### 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对深圳证券交易所 《关于对嘉凯城集团股份有限公司的年报问询函》核查意见

深圳证券交易所公司管理部：

根据嘉凯城集团股份有限公司（以下简称“嘉凯城公司”或“公司”）转来的贵部出具的《关于对嘉凯城集团股份有限公司的年报问询函》（公司部年报问询函（2020）第89号）（以下简称“问询函”），我们就贵部问询函中需由会计师核查并说明的事项进行审慎核查，现说明如下：

问题2：年报显示，2019年你公司投资收益107,079.89万元，占归属于母公司所有者的净利润936.26%。报告期内，你公司处置多家子公司股权。2018年12月，你公司下属子公司与浙江盈创万德建筑科技有限公司签订《股权转让协议》，以19,000.00万元转让湖州太湖温泉度假酒店有限责任公司100%股权。2019年7月，你公司通过浙江产权交易所公开挂牌转让所持有的嘉凯城集团物业服务有限公司100%股权，碧桂园智慧物业服务集团股份有限公司最终以19,000.00万元的价格摘得标的公司100%股权。2019年12月，你公司下属子公司通过浙江产权交易所公开挂牌转让所持有的苏州嘉和欣实业有限公司100%股权，佛山市新明珠实业投资有限公司最终以99,000.00万元的价格摘得标的公司100%股权。2019年12月，你公司通过协议转让的方式，以2.14亿元的价格转让城市客厅资产包。请详细说明上述资产出售事项对你公司2019年归属于上市公司股东的净利润的具体影响金额，并结合股权转让款项的收取比例及时间、

转让资产控制权转移情况、剩余转让款项回收风险等，详细分析你公司于 2019 年确认股权转让损益的依据及合理性，是否符合企业会计准则的相关规定。请年审会计师对上述事项进行核查并发表明确意见。

答复：

(1) 上述资产出售事项对公司 2019 年归属于上市公司股东的净利润的具体影响金额如下：

单位：万元

序号	处置的公司名称	转让价格	归属于上市公司股东的净利润
1	湖州太湖温泉度假酒店有限责任公司	19,000.00	5,999.30
2	嘉凯城集团物业服务有限公司	19,000.00	11,433.36
3	苏州嘉和欣实业有限公司	99,000.00	90,672.03
4	城市客厅资产包	18,681.16	6,084.32
	合计	155,681.16	114,189.00

## (2) 2019 年确认股权转让损益的依据及合理性

### ①湖州太湖温泉度假酒店有限责任公司

2018 年 12 月，公司下属子公司与浙江盈创万德建筑科技有限公司签订《股权转让协议》，以 19,000.00 万元转让湖州太湖温泉度假酒店有限责任公司 100% 股权。

根据股权转让协议约定，公司已于 2019 年 1 月底前收到了 50% 以上的股权转让款并完成了标的公司的资产交接工作。

2018 年 12 月 31 日，公司尚未与购买方进行资产交接工作，标的公司的控制权尚未发生转移。2019 年 1 月，公司已收取了 50% 以上股权转让款，并完成了控制权移交，公司据此在 2019 年度确认了股权转让损益，符合企业会计准则的相关规定。

### ②嘉凯城集团物业服务有限公司

2019 年 7 月，公司通过浙江产权交易所公开挂牌转让所持有的嘉凯城集团

物业服务有限公司 100%股权，碧桂园智慧物业服务集团股份有限公司最终以 19,000.00 万元的价格摘得标的公司 100%股权。

根据股权交易合同约定，公司已于 2019 年 9 月收到 50%以上的股权转让款并完成了标的公司资产的交接工作。

公司于 2019 年已收取了 50%以上股权转让款，并完成控制权移交，公司据此在 2019 年确认股权转让损益，符合企业会计准则的相关规定。

### ③苏州嘉和欣实业有限公司

2019 年 12 月，公司下属子公司通过浙江产权交易所公开挂牌转让所持有的苏州嘉和欣实业有限公司 100%股权，佛山市新明珠实业投资有限公司最终以 99,000.00 万元的价格摘牌取得标的公司 100%股权。

根据股权交易合同约定，公司于 2019 年 12 月收到 50%股权转让款并完成了标的公司资产的交接工作。

公司 2019 年已收取了 50%股权转让款，并完成控制权移交，公司据此在 2019 年确认股权转让损益，符合企业会计准则的相关规定。

### ④城市客厅资产包

2019 年 12 月，公司通过协议转让的方式，以 21,431.16 万元的价格将城市客厅资产包（6 家公司）的股权转让给之江文旅产业股权投资（浙江）有限公司。

根据股权交易合同约定，公司于 2019 年 12 月收到了 5 家标的公司的全部股权转让款并完成了 5 家标的公司的资产交接工作。

公司 2019 年已收取了 5 家标的公司的全部股权转让款，并完成控制权移交，公司据此在 2019 年确认股权转让损益，符合企业会计准则的相关规定。

## 年审会计师核查程序和核查意见：

### （一）核查程序

针对上述事项，我们执行的主要审计程序如下：

（1）对与嘉凯城公司及子公司股权转让相关的内部控制制度和执行情况进行了解、评价和测试，以检查股权转让涉及的内部控制制度是否合规、有效；

（2）获取并检查与股权转让相关的会议纪要、董事会决议、股东大会决议等决策相关文件，以判断相关决策程序是否适当并得到履行；

（3）获取股权交易标的资产评估报告，评价管理层聘请的外部评估机构的独立性、资质和胜任能力，并对评估报告进行分析，以评价评估结果的适当性和公允性；

（4）对嘉凯城公司管理层、重要的购买方进行访谈，了解股权交易的过程、股权交易定价等方面的情况，以检查交易程序、交易定价的合理性；

（5）获取产权交易所挂牌交易过程中的资料，进一步检查核实交易程序和定价的合理性及依据的充分性；

（6）通过对股权转让协议或股权交易合同、收款凭证、资产交接手续等资料的检查，评价股权转让的实际履行情况；

（7）通过以上核查过程及审计过程中履行的其他相关审计程序，检查与长期股权投资处置、投资收益确认等相关的会计处理及披露是否符合企业会计准则的相关规定。

## （二）核查意见

经核查，我们对嘉凯城公司的上述回复无异议，我们认为嘉凯城公司会计处理符合企业会计准则的相关规定。

**问题 4：**年报显示，报告期末你公司流动资产 1,334,506.34 万元。报告期内你公司应收账款 9,302.32 万元，其他应收款 595,218.56 万元，应收款项合计 604,520.88 万元，占流动资产的 45.30%，同比增长 76.91%。应收账款中，按组合计提坏账准备的应收账款 2 至 3 年计提比例为 26.30%，1 至 2 年计提比

例为 29.61%；关联方组合账面余额 2,772.31 万元，未计提坏账准备；按单项计提的坏账准备本期收回或转回 176 万元，按组合计提的坏账准备本期收回或转回 4,696.07 万元；按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款全部全额计提坏账准备。其他应收款中往来款 578,431.87 万元，应收股权转让款 64,704.70 万元；按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款中包括应收佛山市新明珠实业投资有限公司股权款 49,500 万元；其他应收款坏账准备本期收回或转回 261.62 万元。请你公司：

(1) 结合应收款项大幅增长情况，说明你公司本年收入确认条件、结算方式、销售政策、信用政策等是否发生变化。

(2) 说明应收账款坏账准备 2 至 3 年计提比例低于 1 至 2 年计提比例、关联方组合未计提坏账准备、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款全部全额计提坏账准备的原因及合理性，是否符合企业会计准则的相关规定。

(3) 结合其他应收款的款项性质详细，说明其他应收款增幅较大的原因；其他应收款中往来款、应收股权转让款的发生原因及具体情况，是否构成对外提供财务资助，是否履行审议程序和信息披露义务（如适用）。

(4) 结合股权转让协议说明佛山市新明珠实业投资有限公司是否按时支付股权款，交易对方是否有能力支付剩余款项以及具体支付安排。

(5) 说明应收账款、其他应收款坏账准备本期转回或收回的具体情况，包括但不限于欠款对象及关联关系、欠款时间和金额，减值准备的计提情况，转回的原因及依据。

请年审会计师对上述事项进行核查并发表明确意见。

答复：

(1) 结合应收款项大幅增长情况，说明你公司本年收入确认条件、结算方式、销售政策、信用政策等是否发生变化。

公司的应收款项情况如下：

单位：万元

项目	期末余额	上年年末余额	变化金额	变化比例
应收账款	9,302.32	9,148.64	153.68	1.68%
其他应收款	595,218.56	332,571.72	262,646.84	78.97%
应收款项合计	604,520.88	341,720.36	262,800.52	76.91%

通过上表反映，公司应收款项同比增长 76.91%，主要是其他应收款增加所致。公司于 2019 年度处置了苏州嘉和欣实业有限公司等公司的股权，已收回部分股权转让款及对标的公司的债权款，但仍有部分股权转让款及对标的公司的债权款尚未收回，按股权交易合同约定，将于 2020 年度及以后年度收取，根据企业会计准则规定，公司将此部分债权款列入其他应收款核算，其中：

①本期处置苏州嘉和欣实业有限公司 100%股权，应收股权转让款 49,500 万元及应收债权款 225,544.65 万元；

②转让城市客厅资产包项目应收债权款 11,359.68 万元。

公司的收入确认条件、结算方式、销售政策、信用政策均未发生明显变化，应收款项的大幅增加，主要是公司处置子公司股权而引起的变化。

**(2) 说明应收账款坏账准备 2 至 3 年计提比例低于 1 至 2 年计提比例、关联方组合未计提坏账准备、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款全部全额计提坏账准备的原因及合理性，是否符合企业会计准则的相关规定。**

①应收账款坏账准备 2 至 3 年计提比例低于 1 至 2 年计提比例的原因。

公司于 2019 年开始执行新金融工具准则，对应收款项类的金融资产采用摊余成本计量，其中部分应收款项以账龄迁徙率测算预期信用损失，并以此为基础确认信用减值损失。

公司根据不同业务板块应收账款的信用特点，按房地产业务、院线业务、其他业务分别计算迁徙率，通过迁徙率计算预期损失率。三个业务板块的迁徙率不

同，导致预期损失率不同，使 2 至 3 年计提比例低于 1 至 2 年计提比例。具体如下：

1-2 年预期损失率计算过程：

单位：元

业务板块	原值	坏账准备	预期损失率
房地产板块	170,697.82	50,193.76	29.41%
院线板块	89,130.42	26,739.13	30.00%
其他板块			
合计	259,828.24	76,932.89	29.61%

2-3 年预期损失率计算过程：

单位：元

业务板块	原值	坏账准备	预期损失率
房地产板块	169,180.13	75,713.83	44.75%
院线板块	16,738.21	8,369.11	50.00%
其他板块	344,874.79	55,496.56	16.09%
合计	530,793.13	139,579.50	26.30%

### ②关联方组合未计提坏账准备的原因

按公司制定的会计政策，公司对于应收款项的金融资产，除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为关联方组合与账龄组合，关联方组合信用风险较低，一般不会发生信用损失，因而不计提坏账准备，但在可预见的应收款项信用期内，由于债务人财务困难等原因预计将产生信用损失时，公司将根据预期产生的信用损失为基础，确认信用减值损失。

2019 年 12 月 31 日公司应收关联方款项主要为应收广州市凯隆置业有限公司下属公司款项，广州市凯隆置业有限公司及下属公司财务状况良好，信用风险低，历年未发生应收广州市凯隆置业有限公司下属公司款项未收回的情况，因此不计提坏账准备。

### ③应收账款前五名明细及计提坏账原因：

单位：万元

序号	项目	款项内容	账面原值	坏账准备
1	湖州大宝经贸有限公司	货款	2,579.25	2,579.25
2	湖州今天物资有限公司	货款	2,284.67	2,284.67
3	上海启懋文化发展有限公司	房款	2,764.93	2,764.93
4	曹晓冬	房款	1,960.00	1,960.00
5	上海艺能投资咨询有限公司	房款	1,283.61	1,283.61
合计			10,872.46	10,872.46

(续)

序号	项目	计提坏账原因
1	湖州大宝经贸有限公司	货款的回款可能性很小，公司基于谨慎原则，将应收账款全额计提坏账准备。
2	湖州今天物资有限公司	
3	上海启懋文化发展有限公司	房款账龄5年以上，回款存在较大不确定性，但公司正在通过诉讼、协商等方式积极催收，按公司坏账政策，房地产业务板块账龄5年以上坏账预期损失率为100%，因此全额计提坏账。
4	曹晓冬	
5	上海艺能投资咨询有限公司	

应收账款前五名的全额计提坏账准备符合企业会计准则的相关规定。

(3) 结合其他应收款的款项性质详细，说明其他应收款增幅较大的原因；其他应收款中往来款、应收股权转让款的发生原因及具体情况，是否构成对外提供财务资助，是否履行审议程序和信息披露义务（如适用）。

其他应收款中变动幅度较大的款项为往来款、应收股权转让款、定金及押金，具体变动情况如下：

单位：万元

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额	变动金额
往来款	578,431.87	364,667.74	213,764.13
应收股权转让款	64,704.70	17,750.00	46,954.70
定金及押金	14,084.20	5,117.34	8,966.86

往来款变动主要原因为本期处置苏州嘉和欣实业有限公司100%股权，形成应收225,544.65万元债权款；转让城市客厅资产包项目形成应收11,359.68万

元债权款。

应收股权转让款变动主要原因为本期处置苏州嘉和欣实业有限公司 100%股权，形成应收佛山市新明珠实业投资有限公司 49,500.00 万元股权转让款。

往来款及应收股权转让款主要项目情况表：

单位：万元

项目	对方单位	款项内容	金额	发生原因及具体情况
往来款	苏州嘉和欣实业有限公司	苏州嘉和欣实业有限公司债权款	225,544.65	2019 年转让苏州嘉和欣实业有限公司股权, 按股权交易合同约定, 债权款将于 2020 年至 2021 年分期收回。
往来款	2018 年转让给杭州锦蓝置业有限公司的五家公司	2018 年转让五家公司资产包债权款	236,437.34	2018 年转让五家公司股权, 按股权交易合同约定, 债权款将于 2019 至 2020 年分期收回。
往来款	2019 转让城市客厅资产包已完成交割的五家公司	2019 转让城市客厅资产包已完成交割的五家公司债权款	11,359.68	2019 年转让城市客厅资产包, 按股权交易合同约定, 债权款将于 2020 年收回。
股权转让款	佛山市新明珠实业投资有限公司	苏州嘉和欣实业有限公司 100%股权款	49,500.00	2019 年转让苏州嘉和欣实业有限公司股权, 按股权交易合同约定, 剩余 50%股权款将于 2020 年收回。
股权转让款	杭州锦蓝置业有限公司	2018 年转让五家公司资产包股权款	11,204.70	2018 年转让五家公司股权, 按股权交易合同约定, 应于 2019 年收回, 但目前尚未收回。
合计			534,046.37	

应收 2018 年转让给杭州锦蓝置业有限公司的五家公司债权款，构成对外提供财务资助，该事项已经公司 2018 年第二次临时股东大会审议通过并于 2018 年 10 月 16 日披露。

应收苏州嘉和欣实业有限公司债权款以及应收城市客厅资产包债权款构成对外财务资助，该事项已经公司 2019 年第五次临时股东大会审议通过并于 2019 年 12 月 17 日披露。

(4) 结合股权转让协议说明佛山市新明珠实业投资有限公司是否按时支付

股权款，交易对方是否有能力支付剩余款项以及具体支付安排。

公司于 2019 年 12 月 24 日与佛山市新明珠实业投资有限公司(以下简称“新明珠公司”)签署了《苏州嘉和欣实业有限公司 100%股权交易合同》，截至 2019 年 12 月 31 日，苏州嘉和欣实业有限公司(以下简称“苏州嘉和欣”)100%股权受让方新明珠公司已经按照股权交易合同的约定支付了第一期 50%股权转让款 49,500.00 万元，剩余 50%股权转让款将于合同签署后一年内付清。截至 2019 年 12 月 31 日，公司对苏州嘉和欣的债权款合计 225,544.65 万元(以下简称“股东债权款”)，新明珠公司应在合同签署之日起一年内偿还 50%股东债权款及对应利息，合同签署之日起两年内偿还剩余 50%股东债权款及对应利息。

新明珠公司成立于 2017 年 9 月 18 日，注册资本为 5,334.00 万元，主营业务为房地产投资，新明珠公司的主要股东广东唯投控股有限公司和佛山市叶盛投资有限公司资金实力雄厚，资信良好，具有对新明珠公司持续注资的能力。

股东债权款担保方珠海鼎利房地产开发有限公司成立于 2017 年 9 月 15 日，注册资本 10,000.00 万元，资信、经营状况、现金流情况良好，有能力为股东债权款偿债进行担保。

综上，新明珠公司已按时支付了首期股权转让款，后续公司将按照股权转让协议的约定督促新明珠公司及时支付剩余款项。

(5) 说明应收账款、其他应收款坏账准备本期转回或收回的具体情况，包括但不限于欠款对象及关联关系、欠款时间和金额，减值准备的计提情况，转回的原因及依据。

应收账款坏账准备收回或转回情况：

单位：万元

欠款对象	款项内容	关联关系	账龄时间	账面原值情况		
				2018 年 12 月 31 日账面余额	2019 年收回金额	2019 年 12 月 31 日账面余额
客户 1	房款	非关联方	5 年以上	2,419.72	2,419.72	0.00

欠款对象	款项内容	关联关系	账龄时间	账面原值情况		
				2018年12月31日账面余额	2019年收回金额	2019年12月31日账面余额
客户2	房款	非关联方	4-5年, 5年以上	1,131.32	1,131.32	0.00
客户3	房款	非关联方	5年以上	1,750.66	1,750.66	0.00
客户4	房款	非关联方	4-5年	859.52	699.32	160.20
客户5	房款	非关联方	5年以上	354.34	354.34	0.00
客户6	贸易款项	非关联方	3-5年, 5年以上	977.87	0.00	977.87
客户7	房款	非关联方	5年以上	391.80	0.00	391.80
客户8	房款	非关联方	5年以上	300.00	222.70	77.30
客户9	房款	非关联方	5年以上	176.00	176.00	0.00
其他	其他	非关联方		73.22	73.22	0.00
合计				8,434.44	6,827.27	1,607.17

(续)

欠款对象	减值准备计提及转回情况		
	2018年12月31日减值准备金额	2019年减值准备转回金额	转回原因
客户1	1,209.86	1,209.86	收回应收款, 转回原来计提的坏账准备
客户2	904.86	904.86	收回应收款, 转回原来计提的坏账准备
客户3	875.33	875.33	收回应收款, 转回原来计提的坏账准备
客户4	429.76	429.76	收回应收款, 转回原来计提的坏账准备
客户5	283.47	283.47	收回应收款, 转回原来计提的坏账准备
客户6	483.68	483.68	按原金融工具准则, 该款项被划分为账龄组合, 按账龄计提坏账准备, 执行新金融工具准则后, 重新梳理后发现该款项信用风险低, 未发生信用减值损失, 划分为其他单项测试未发生信用减值的应收账款组合, 不计提坏账准备, 因此转回原准则下计提的坏账准备。
客户7	195.90	195.90	
客户8	240.00	240.00	收回应收款, 转回原来计提的坏账准备
客户9	176.00	176.00	收回应收款, 转回原来计提的坏账准备
其他	73.22	73.22	收回应收款, 转回原来计提的坏账准备
合计	4,872.07	4,872.07	

其他应收款坏账准备收回或转回情况:

单位：万元

欠款对象	款项内容	关联关系	账龄	账面原值情况		
				2018年12月31日 账面余额	2019年收回金额	2019年12月31日 账面余额
往来单位	往来款	非关联方	5年以上	2,756.68	294.70	2,461.98
其他	其他	非关联方	5年以上	2.29	2.29	
合计				2,758.97	296.99	2,461.98

(续)

欠款对象	减值准备计提及转回情况		
	2018年12月31日减 值准备金额	2019年减值准备 转回金额	转回原因
往来单位	2,425.88	259.33	本期收回部分应收款，转回对应的坏账准备
其他	2.29	2.29	全部收回应收款，转回全部坏账准备
合计	2,428.17	261.62	

## 年审会计师核查程序和核查意见：

### (一) 核查程序

针对上述事项，我们执行的主要审计程序如下：

(1) 了解嘉凯城公司的信用政策，识别关键内部控制的设计，并评价其运行有效性；

(2) 对应收账款的明细，按类别进行分析，获取包括合同、协议、回款记录等依据，检查应收账款的会计处理、金额的确定是否正确。尤其对金额重大、性质特殊的明细项目重点实施检查；

(3) 获取应收款账龄分析表，测试账龄划分的适当性。根据嘉凯城公司制定的评价信用损失基础，测试坏账预期损失率的依据及计算的准确性，同时，根据嘉凯城公司制定的会计政策，测算按信用损失基础的不同组合计算的信用减值损失是否正确；

(4) 检查应收款项的收回情况，复核对应坏账准备的转回或收回的依据是否充分、会计处理是否正确；

(5) 对应收款项进行函证，并根据函证结果，决定实施追加替代程序的性质、范围、和数量；

(6) 针对应收款项，在审计过程中，我们按审计准则的要求，实施了其他必要的审计程序。

## (二) 核查意见

经核查，我们对嘉凯城公司的上述回复无异议，我们认为嘉凯城公司应收款项、坏账准备的会计处理及披露，符合企业会计准则的相关规定。

问题 5：报告期末，你公司存货账面余额为 616,963.61 万元，其中包括借款费用资本化金额 106,863.22 万元。存货跌价准备金额 7,642.29 万元，计提比例为 1.24%。存货跌价准备本期减少 18,386.48 万元，同比下降 70.59%，其中本期转回或转销 3,236.87 万元。请你公司：

(1) 结合存货构成、存货跌价准备计提政策、可变现净值的计算过程等，说明你公司存货跌价准备减少、转回或转销的原因及依据，存货跌价准备计提是否充分。

(2) 说明存货中借款费用资本化发生的时间及对应金额，结合同行业可比公司情况，说明借款费用资本化比例的合理性。

请年审会计师对上述事项进行核查并发表明确意见。

答复：

(1) 结合存货构成、存货跌价准备计提政策、可变现净值的计算过程等，说明你公司存货跌价准备减少、转回或转销的原因及依据，存货跌价准备计提是否充分。

2019年12月31日公司存货构成如下：

单位：万元

项目	2019年12月31日余额			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
原材料	109.98			109.98
库存商品	1,082.73			1,082.73
开发成本	254,400.75	56,862.70		254,400.75
开发产品	361,324.35	50,000.52	7,642.29	353,682.06
出租开发产品	19.97			19.97
周转材料	25.83			25.83
合计	616,963.61	106,863.22	7,642.29	609,321.32

公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

存货跌价准备减少项目及原因：

单位：万元

项目	本期减少金额		减少原因
	转销数	其他	
城市客厅项目（慈溪坎墩）		817.30	处置公司股权转出
苏州苏纶场		14,332.32	处置公司股权转出
嘉善阳光城	111.30		销售结转
南京嘉业国际城、阳光城	81.75		销售结转
苏州阳光城、阳光假日	3,043.82		销售结转

公司存货跌价准备的大幅减少的主要原因是随处置子公司股权转出所致，同时，也有部分跌价准备，随着存货出售而转销。本年公司无转回存货跌价准备的

情形。公司依据会计政策，期末对存在减值迹象的存货进行了减值测试，并相应进行了会计处理。公司对存货已充分计提了跌价准备。

(2) 说明存货中借款费用资本化发生的时间及对应金额，结合同行业可比公司情况，说明借款费用资本化比例的合理性。

2019年12月31日存货中资本化利息的明细如下：

开发成本：

单位：万元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	期末资本化利息
湖州龙溪翡翠	2012年	2016-2020年	54,512.01
湖州太湖阳光城、阳光假日	2006年	2010-2020年	1,003.68
城市客厅项目	2013年	2015-2020年	897.15
上海奉贤项目	2008年	2020年	449.86
合计			56,862.70

开发产品：

单位：万元

项目名称	开工时间	竣工时间	期末资本化利息
佘山曼荼园	2008年	2010-2015年	18,268.78
湖州龙溪翡翠项目	2012年	2016年	29,512.45
嘉善阳光城	2007年	2008-2017年	371.24
南京嘉业国际城、阳光城	2005年	2007-2013年	600.12
城市客厅项目	2014年	2015-2017年	977.51
其他	2006年	2007-2016年	270.42
合计			50,000.52

公司资本化费用金额占存货金额的比例约为17.3%，同行业中中小房企的资本化利息占比各有不同，其中：天房发展14.5%、西藏城投13.87%、云南城投22.1%，公司的资本化费用占存货的比例落在上述可比公司的同类事项比例区间内。公司部分项目建设周期长、融资成本高，是导致资本化费用占存货金额比例偏高的主要原因。综合来看，本公司的借款费用资本化占比符合公司的实际情况，

与同行业可比公司情况相符，是合理的。

## **年审会计师核查程序和核查意见：**

### **（一）核查程序**

针对上述事项，我们执行的主要审计程序如下：

（1）评价、测试管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）检查期末存货，尤其的长期的存货，是否存在减值迹象，核查对存货减值测试的范围是否完整；

（3）评价管理层在对存货进行减值测试时所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据进行比较；

（4）复核存货减值测试相关的可变现净值的测算过程，检查所涉及要素的合理性及计算的正确性；

（5）检查已计提存货跌价准备的存货的转销、转回依据是否充分，会计处理是否正确；

（6）检查嘉凯城公司项目的施工合同、监理文件等资料，结合项目进度，检查资本化期间的合理性，核实开始资本化的时间、停止资本化的时间依据是否充分，资本化金额是否合理，计算过程是否正确；

（7）检查借款合同等资料，根据借款水平、用途等因素，核查资本化率确定的合理性；

（8）检查借款费用资本化的计算过程是否合理，结果是否正确，会计处理的是否恰当；

（9）与同行业可比上市公司进行对比，判断借款费用资本化比例是否具有可比性；

(10) 针对上述事项，在审计过程中，我们按审计准则的要求，还实施了其他必要的审计程序。

## (二) 核查意见

经核查，我们对嘉凯城公司的上述回复无异议，我们认为嘉凯城公司存货跌价准备减少、转回或转销的原因及依据，存货跌价准备计提具有合理性，借款费用资本化比例具有合理性，会计处理符合企业会计准则的相关规定。

**问题 6：你公司资产减值损失本期发生额为 1,841.15 万元，同比减少 97.40%。请你公司比较报告期及上年同期的资产减值情况，分析公司报告期内资产状况及经营前景是否产生重大变化，各项资产减值损失大幅减少的原因、各项资产可回收金额的确定依据和过程，资产减值损失计提是否充分合理。请年审会计师对上述事项进行核查并发表明确意见。**

答复：

2019 年 4 月 30 日，财政部印发了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2019】6 号），要求已执行新金融工具准则但未执行新收入准则和新租赁准则的企业，或已执行新金融工具准则和新收入准则但未执行新租赁准则的企业，应当结合通知附件 1 和附件 2 的要求对财务报表项目进行调整。公司根据通知要求对财务报表相关科目进行了列报调整。将本期坏账损失由原来的资产减值损失科目调整至信用减值损失科目。故比较报告期及上年同期的资产减值情况应该综合考虑资产减值损失和信用减值损失。

2019 年度及 2018 年度公司的资产减值和信用减值情况及变动原因分析如下表所示：

单位：万元

项目	本期金额	上期金额	差异金额	差异原因、确认依据及过程说明
坏账损失	3,289.35	6,124.91	-2,835.56	注 1

项目	本期金额	上期金额	差异金额	差异原因、确认依据及过程说明
存货跌价损失	43.19	22,983.95	-22,940.76	注 2
固定资产减值损失		381.40	-381.40	2018 年度公司下属一家影院停业，公司对于该影院无法拆除的固定资产计提了减值。本期无此类情况发生。
商誉减值损失		34,472.83	-34,472.83	注 3
其他非流动资产减值损失		6,902.00	-6,902.00	上年公司聘请评估公司对其他非流动资产进行了评估，根据评估结果，计提了减值损失。本期根据评估公司相关评估结果测算，其他非流动资产未发生新的减值。
在建工程减值损失	1,797.96		1,797.96	本年院线公司进行战略调整，对原部分筹建影院不再继续建设，故本期对涉及资产全额计提减值损失。
合计	5,130.50	70,865.09	-65,734.59	

注 1：公司 2019 年度加强了对应收款项的催收工作，收回了账龄长达 4 年以上，甚至 5 年以上的计提坏账准备比例较高的应收款项，从而转回这部分款项涉及计提的坏账准备。公司期末依据新金融工具准则制定的会计政策，对应收款项计提了坏账准备，由于本年新增应收款项主要为转让股权形成的应收债权款和股权款，账龄短、风险小，因此计提的坏账准备金额较小，受前述事项的综合影响，本年计提及转回的坏账准备的总额较上年减少，因此坏账损失金额较上年度减少。

注 2：公司 2018 年聘请了具有证券资质的评估公司对出现减值迹象的苏州阳光城及阳光假日（车位）、苏州苏纶场、城市客厅项目（慈溪坎墩）等项目进行了以减值测试为目的的专项评估，并根据评估结果计提了存货跌价准备。随着公司进一步处置房地产项目，存货项目及金额较上年已大幅减少，且项目所处地区市场本年未发生重大不利变化，基本不存在新的减值迹象，2019 年无需计提大额的跌价准备。

注 3：公司每年期末均会对商誉进行减值测试。2018 年度，本公司根据减值测试，主要对收购北京明星时代影院投资有限公司等项目所产生的商誉计提了减值准备，计提减值准备后商誉净额为 8,190.74 万元。公司在进行 2019 年度商誉减值测试时，聘请了具有证券资质的评估公司进行了以减值测试为目的的评估，

并取得了评估报告。公司对评估报告进行了复核，复核的内容主要有，对资产组的划分、资产组可收回金额按照预计未来现金流量的现值计算过程，使用折现率的合理性等，经测试，2019年不需计提商誉减值准备。

综上，公司报告期内资产状况及经营前景与上年无重大变化，资产价值变化不大，因此各项资产减值损失大幅减少。各项资产可回收金额的确定依据充分，资产减值损失计提充分合理。

### **年审会计师核查程序和核查意见：**

#### **（一）核查程序**

针对上述事项，我们执行的主要审计程序如下：

（1）评价、测试管理层与编制和监督各资产管理相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）获取资产减值损失明细表：复核加计是否正确，并与报表数、总账数和明细账合计数核对；同时与其对应的报表项目相比对，包括：固定资产的减值准备、商誉的减值准备、存货跌价准备、在建工程减值准备等，检查逻辑是否合理，数据是否勾稽等；

（3）对资产减值损失对应各项资产减值的测试，主要做以下几方面的工作：

①对涉及资产减值损失的测试范围是否完整进行检查，根据资产的状况的检查，确定是否将有减值迹象的资产均进行了减值测试；

②对管理层依据的估值技术，包括利用外部专业机构进行评估而采用的估值方法、关键参数，包括估值中采用的关键估计和假设、平均净售价等因素，与市场可获取数据进行比较，检查是否合理；

③对企业在资产减值测试过程中确定的可收回金额、可变现净值等依据是否充分、计算是否正确，会计处理及披露是否恰当进行检查；

(4) 根据嘉凯城公司制定的会计政策，测算按信用损失基础的不同组合计算的信用减值损失是否正确；

(5) 针对上述事项，在审计过程中，我们按审计准则的要求，还实施了其他必要的审计程序。

## (二) 核查意见

经核查，我们对嘉凯城公司的上述回复无异议，我们认为嘉凯城公司各项资产减值损失大幅减少的原因、各项资产可回收金额的确定依据和过程，资产减值损失计提具有合理性，会计处理符合企业会计准则的相关规定。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二〇年五月二十九日